

UMOWA NAJMU LOKALU

zawarta w dniu 2013r. w Warszawie pomiędzy:

1. Politechniką Warszawską Wydziałem Mechanicznym Energetyki i Lotnictwa, Instytutem Techniki Lotniczej i Mechaniki Stosowanej z siedzibą w Warszawie przy ul. Nowowiejskiej 24, reprezentowaną przez: Dziekana Wydziału MEiL - prof. dr. hab. inż. Jerzego Banaszka,
zwaną w dalszej części umowy **Wynajmującym**,

a

2.,

(w przypadku osoby fizycznej, prowadzącej działalność gospodarczą)

(Pesel:....., NIP:.....),

zamieszkały:....., prowadzący działalność

gospodarczą

pod firmą....., na podstawie wpisu do ewidencji działalności

gospodarczej prowadzonej przez..... pod

numerem....., na dowód czego okazuje odpis z ewidencji działalności

gospodarczej z dnia..... i oświadcza, że dane w nim zawarte do dnia dzisiejszego

nie uległy zmianie,

a

.....

,

(w pozostałych przypadkach)

(NIP:....., REGON:.....), z siedzibą:wpisana do rejestru

Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd....., pod numerem

KRS:....., którą

reprezentują:.....,

uprawnieni do reprezentowania..... w zakresie niniejszej umowy, na dowód

czego

okazują odpis z KRS z dnia..... roku i oświadczają, że dane w nim zawarte do chwili

podpisania umowy nie uległy zmianie,

zwaną w dalszej części umowy **Najemcą**,

zawierają umowę najmu zwaną dalej Umową o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu znajdującego się w budynku przy ul. Nowowiejskiej 24 w Warszawie, oraz, że posiada wyłączne prawo do zarządzania, używania, użytkowania oraz zajmowania tej nieruchomości.
2. Wynajmujący zapewnia, że nieruchomość:
 - 1) nie jest obciążona prawami osób trzecich;
 - 2) nikt nie zgłasza wobec Wynajmującego roszczeń związanych z nieruchomością ani nie jest prowadzone żadne postępowanie sądowe lub administracyjne, którego wynik mógłby mieć wpływ na sytuację prawną lub faktyczną nieruchomości;
 - 3) nie została zawarta żadna umowa, której wykonanie lub niewykonanie mogłyby mieć

wpływ na spokojne posiadanie i użytkowanie przez Najemcę lokalu, o którym mowa w § 2 Umowy, przez cały okres najmu;

4) wszystkie urządzenia techniczne są sprawne i nadają się do normalnego użytku.

§ 2

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest lokal użytkowy, zwany w dalszej części Umowy lokalem, o powierzchni 50 m², znajdujący się na parterze nieruchomości o której mowa w § 1 ust. 1.
2. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę na działalność....., z uwzględnieniem praw i uzasadnionych interesów innych użytkowników nieruchomości, w której znajduje się lokal.
3. Działalność prowadzona w przedmiocie najmu powinna być zgodna z wymaganiami określonymi przez Wynajmującego na etapie przeprowadzonego konkursu oraz z treścią oferty złożonej przez Najemcę. Oferta Najemcy zostaje dołączona do umowy w formie załącznika nr 2 w ramach konkursu ofert na najem lokalu użytkowego.
4. Najemcy nie wolno bez pisemnej zgody Wynajmującego zmienić rodzaju działalności prowadzonej w lokalu oraz przeznaczenia lokalu, ani oddać go osobom trzecim w posiadanie w całości lub w części pod jakimkolwiek tytułem.
5. Najemca może umieścić szyld i inne oznaczenia go identyfikujące na terenie przedmiotu najmu. Treść, forma i lokalizacja szyldu umieszczonego w innym miejscu wymaga każdorazowo zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 3

1. Najemca zapoznał się dokładnie z przedmiotem najmu i stwierdza, że nadaje się on do prowadzenia w nim działalności, o której mowa w § 2 ust. 2.
2. Najemca oświadcza, że znane mu są zasady i ograniczenia wynikające ze specyfiki funkcjonowania budynku dydaktycznego m.in. zakaz wstępu do budynku w godzinach nocnych dla osób niebędących pracownikami budynku.
3. Najemca otrzymuje lokal bez wyposażenia i umeblowania w stanie zdatnym do użytku, co potwierdza protokół przekazania lokalu stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.
4. Najemca własnym kosztem i staraniem będzie utrzymywać przedmiot najmu w stanie technicznym i sanitarnym niezbędnym dla prowadzonej działalności.
5. Najemca odpowiada za stan bezpieczeństwa pożarowego i przestrzegania przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej w wynajmowanych pomieszczeniach i ponosi koszty z tym związane, a w szczególności :
 - a) wyposażenia w podręczny sprzęt gaśniczy,
 - b) oznakowania zgodnie z PN dróg, wyjść i kierunków ewakuacji,
 - c) oznakowania miejsc usytuowania sprzętu gaśniczego, umieszczenia w miejscach widocznych wykazu telefonów alarmowych oraz instrukcji postępowania na wypadek pożaru.

§ 4

1. Najemca powinien w lokalu przeprowadzić remont, prace adaptacyjne lub ulepszające i roboty wewnętrzne aby dostosować lokal do standardu Najemcy oraz może podejmować inne prace, które okażą się konieczne lub celowe, a które nie zmieniają przeznaczenia lokalu.
2. Najemcy przysługuje możliwość rozliczenia poniesionych nakładów na remont

pomieszczenia z opłat czynszowych w okresie trwania umowy.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego listem poleconym o każdej zmianie danych podlegających ujawnieniu w rejestrze handlowym. W przypadku zmiany danych niepodlegających publicznemu wglądowi, skuteczność dokonanych zmian w stosunku do Wynajmującego, będzie uzależniona od wcześniejszego zawiadomienia.
2. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania lokalu w stanie niepogorszonym, z wyłączeniem normalnego zużycia oraz do wydania lokalu Wynajmującemu w takim stanie po zakończeniu niniejszej Umowy. Zwrot lokalu Wynajmującemu nastąpi protokołem zdawczo - odbiorczym.
3. Najemca jest w szczególności zobowiązany do:
 - 1) korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - 2) udostępniania lokalu Wynajmującemu niezwłocznie w przypadku wystąpienia awarii;
 - 3) udostępniania lokalu Wynajmującemu w terminie 3 dni od daty pisemnego powiadomienia o zamierzonej wizycie;
 - 4) wyburzenia ścianki w salce głównej, wykonania nowej podłogi (ułożenia gresu), pomalowania całego pomieszczenia, montażu nowego sufitu podwieszanego w salce głównej, wymiany instalacji elektrycznej i wentylacyjnej, montażu klimatyzatora, wymiany grzejników CO, likwidacji toalety po lewej stronie schodów, remontu toalety głównej, wyposażenia sanitarnego zaplecza kuchennego.
4. W przypadku konieczności dokonania przez Wynajmującego jakichkolwiek napraw w lokalu bądź nieruchomości, w wyniku szkód spowodowanych przez Najemcę, Najemca jest zobowiązany do zwrócenia Wynajmującemu kosztów tych napraw w terminie 14 dni od daty otrzymania rachunku za wykonane naprawy.

§ 6

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia właściwego funkcjonowania i konserwacji następujących instalacji i urządzeń technicznych w budynku:
 - 1) grzewczych;
 - 2) elektroenergetycznych i odgromowych;
 - 3) wodociągowych i kanalizacyjnych;
2. Wynajmujące jest zobowiązany do zapewnienia właściwej konserwacji i napraw ścian, sufitów i innych urządzeń służących wszystkim użytkownikom nieruchomości.
3. Wynajmujący zapewni obsługę w zakresie utrzymania czystości części wspólnych.

§ 7

1. Strony postanawiają, że czynsz najmu lokalu będzie wynosił miesięcznie złotych netto za m².
2. Wartość czynszu miesięcznego, o której mowa w ust. 1, będzie powiększona o podatek od towarów i usług (VAT).
3. Stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej określona w § 7 ust. 1 będzie waloryzowana corocznie, w rocznicę zawarcia umowy najmu, wg wskaźnika wzrostu cen i usług, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.
4. Czynsz będzie płatny przez Najemcę z góry na podstawie faktur VAT

wystawianych przez Wynajmującego do 10 dnia każdego miesiąca. Czynsz będzie płatny na konto bankowe Wynajmującego w Banku PKO S.A. Nr konta: w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT.

5. Najemca oświadcza, że jest uprawniony do otrzymywania faktur VAT i został mu nadany numer identyfikacji podatkowej NIP oraz, że upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury VAT bez jego podpisu.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu należne będą odsetki ustawowe.

§ 8

1. Oprócz czynszu Najemca płacić będzie Wynajmującemu opłaty czynszowe (eksploatacyjne) związane z eksploatacją przedmiotu najmu obejmujące: energię elektryczną, centralne ogrzewanie, wodę i odprowadzanie ścieków, korzystanie z telefonu stacjonarnego nr... i inne oraz należny podatek od nieruchomości. Wykaz opłat czynszowych (eksploatacyjnych) wraz z informacją o sposobie ich naliczania stanowi załącznik nr 4.
2. Najemca zobowiązuje się zorganizować w swoim zakresie i na własny koszt wywóz śmieci.
3. Kwota opłat dodatkowych zostanie powiększona o podatek VAT od towarów i usług według właściwej stawki.
4. Opłaty dodatkowe z tytułu niniejszej Umowy będą płatne przez Najemcę na konto Wynajmującego w ciągu 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie opłat dodatkowych należne będą ustawowe odsetki.

§ 9

1. Najpóźniej w dniu podpisania Umowy, Najemca, zobowiązany jest do wpłacenia na konto Wynajmującego kaucji w wysokości dwumiesięcznych opłat czynszowych + VAT za najem lokalu użytkowego.
2. Kwota kaucji pozostała po zaspokojeniu ewentualnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy, związanych z użytkowaniem lokalu wraz z oprocentowaniem wg stawki właściwej dla bankowego rachunku bieżącego, podlega zwrotowi w ciągu 14 dni po podpisaniu protokołu, o którym mowa w § 3 ust. 3.

§ 10

1. Umowa niniejsza została zawarta na okres 3 lat , począwszy od dnia.....2013 roku i zakończy się w dniuroku.
2. Strony uzgadniają, że ich intencją jest działanie długofalowe i przewidują możliwość przedłużenia niniejszej umowy na dalsze okresy obowiązywania, przy wyrażonej woli obu stron.
3. Strony mają możliwość rozwiązania niniejszej umowy za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzeniem przez każdą ze stron, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach określonych w Kodeksie cywilnym, a także jeżeli Najemca:
 - 1) będzie pozostawał w opóźnieniu z zapłatą czynszu za trzy, niekoniecznie następujące

po sobie miesiące;

- 2) będzie pozostawał w zwłoce z zapłatą opłat czynszowych (eksploatacyjnych) za trzy, niekoniecznie następujące po sobie miesiące;
- 3) będzie wykorzystywał lokal w sposób sprzeczny z treścią § 2 ust. 2 Umowy lub bez uwzględnienia praw i uzasadnionych interesów innych użytkowników nieruchomości;
- 4) bez pisemnej zgody Wynajmującego zmieni rodzaj działalności prowadzonej w lokalu bądź odda go osobom trzecim w posiadanie, stosownie do treści § 2 ust. 4 Umowy;
- 5) bez pisemnej zgody Wynajmującego dokona prac określonych w § 4 ust. 1 Umowy;
- 6) nie będzie utrzymywał lokalu, przez cały okres najmu, w stanie wynikającym z treści § 5 Umowy, oraz będzie odmawiał dokonania czynności w terminach tam określonych.

§ 11

1. Najemca będzie posiadał nieograniczony dostęp do lokalu przez dni w tygodniu.
2. Wynajmujący użycza Najemcy 1 wewnętrzną linię telefoniczną, a Najemca zobowiązuje się do terminowego opłacania należności za te usługi.
3. Wynajmujący zobowiązuje się umożliwić wjazd na teren posesji na czas dostaw towaru bez prawa parkowania
4. Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do urządzeń sanitarnych oraz wody.

§ 12

1. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć lokal od dnia przekazania lokalu na czas trwania umowy od ognia i innych zdarzeń losowych; koszty ubezpieczenia obciążają Najemcę.
2. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć na własny koszt przedmioty i urządzenia znajdujące się w lokalu – od kradzieży z włamaniem.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku niewykonania przez Najemcę obowiązku określonego w ust.1. i 2.

§ 13

W przypadku bezumownego korzystania z lokalu przez Najemcę, po rozwiązaniu niniejszej umowy, Wynajmujący ma prawo naliczyć za ten okres czynsz w wysokości 150% wartości określonej w § 7 ust.1.

§ 14

Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiany wysokości opłat dodatkowych jako niezależnych od Wynajmującego nie stanowią zmiany umowy.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16

1. W przypadku sporu pomiędzy stronami wynikającego z realizacji niniejszej

umowy, sądem właściwym będzie sąd siedziby Wynajmującego.

2. Koszty Umowy ponosi Najemca.

§ 17

1. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA

Załączniki:

Nr 1 – oferta Najemcy z dnia...

Nr 2 – protokół przekazania lokalu

Nr 3 – wykaz opłat czynszowych (eksploatacyjnych)